

Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Woolder Es 2012

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woolder Es 2012' van de gemeente Hengelo is op 17 september 2013 gepubliceerd voor een inzage termijn van 18 september tot en met 29 oktober 2013.

Gedurende deze periode zijn 6 zienswijzen ingediend. In deze Nota beantwoording zienswijzen 'Bestemmingsplan Woolder Es 2012' zijn alle zienswijzen gebundeld. De zienswijzen zijn samengevat en van een antwoord voorzien. Eén zienswijze is buiten de termijn ingediend.

Zienswijzen zijn tijdig ingediend door:

1. Gasunie, Postbus 162, 7400 AD Deventer
2. Fixet Hengelo Noord, Fixet Hengelo Zuid en DGN Retail, p.a. Bergweg 9, 7557 BS Hengelo
3. Stibbe Advocaten namens Praxis Vastgoed B. V. en Praxis Doe-het-zelf Center B.V., Postbus 75640, 1070 AP Amsterdam
4. Stichting Carmelcollege, Drienerparkweg 16, 7552 EB Hengelo
5. Lexence advocaten en notarissen namens Van Neerbos Bouwmarkten B.V., Postbus 75999, 1070 AZ Amsterdam
6. Stijl Advocaten namens firma VOF Westermaat Fase III, de besloten vennootschap Retail Park Hengelo B.V. en de besloten vennootschap Inter-Ontwerpfabriek B.V., Postbus 9101, 1006AC, Amsterdam

Onderstaande zienswijze is buiten de termijn ingediend en derhalve niet-ontvankelijk:

7. Onderwijsgemeenschap Titus Brandsma Locatie Alfrink, Semmelweisstraat 46, 7555 NT Hengelo

1.	Gasunie Postbus 162 7400 AD Deventer Ingekomen 21-10-2013, 1017248	
a.	Artikel 14 van de planregels bevat de bestemming 'Leiding – Gas', maar is te beperkt. Verzocht wordt om het artikel op een aantal punten aan te passen.	Op de aanpassingen zal specifiek per opmerking worden ingegaan.
b.	In de bestemmingsomschrijving wordt een aantal specificaties genoemd van de hoge druk aardgastransportleiding, waaronder de druk en de diameter van de betreffende leiding. Verzocht wordt die te schrappen zodat in de toekomst de mogelijkheid van het leggen van een leiding met andere specificaties niet leidt tot een strijd met de bestemmingsomschrijving.	Op basis van de vermelde druk en diameter zijn veiligheidsberekeningen met behulp van het rekenprogramma Carola uitgevoerd. Als er wijzigingen worden gerealiseerd in de druk of diameter verandert het invloedsgebied en ontstaat er een andere veiligheidssituatie. Daarom moeten bij deze veranderingen nieuwe berekeningen worden gemaakt. Zoals ook aangegeven in artikel 12 van het Bevb dient bij vaststelling van een bestemmingsplan het groepsrisico binnen het invloedsgebied door het bevoegd gezag te worden verantwoord. Door druk en diameter van de gasleiding niet vast te leggen kunnen deze gewijzigd worden zonder dat het bevoegd gezag in de gelegenheid is om in een wettelijke procedure het groepsrisico te verantwoorden. Wij handhaven daarom het vermelden van de druk en diameter van de gasleidingen. Wel zal de druk in artikel 14.1 van de planregels en artikel 5.3.2.12 van de toelichting worden gewijzigd in 66,2 bar.
c.	De in artikel 14.3 opgenomen afwijkingmogelijkheid is strijdig met het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dat besluit bepaalt namelijk dat de veiligheid van de buisleiding niet mag worden geschaad en dat er geen kwetsbaar object mag worden	Regels worden aangepast a.d.h.v. de opmerking

	toegelaten. Hierbij is geen ruimte voor een beoordelingsvrijheid. Verzocht wordt om artikel 14.3 uit te breiden zodat afwijking alleen mogelijk is indien het gaat om niet-kwetsbare objecten. Daarnaast dient de term 'onevenredige' geschrapt te worden uit artikel 14.3 en 14.4.1 omdat die term impliceert dat er sprake is van een beoordelingsvrijheid.	
d.	<p>Verzocht wordt de omgevingsvergunningplichtige activiteiten in artikel 14.4.1 als volgt te wijzigen;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Onder sub a de slotzin 'die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren' te verwijderen, De belemmeringenstrook dient te allen tijde obstakelvrij te zijn en te blijven; - Sub b te vervangen door de volgende bepaling: 'het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage'; - Sub f zodanig uit te breiden zodat ook het rooien van diepgewortelde beplanting en of bomen omgevingsvergunningplichtig wordt. 	Regels worden aangepast a.d.h.v. de opmerking
e.	<p>Daarnaast wordt verzocht onderstaande wijzigingen in de regels aan te brengen;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aan artikel 14.4.1 de volgende passage toe te voegen; 'Het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.' - De volgende uitzondering aan artikel 14.4.2 toe te voegen; 'Zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten'. 	Regels worden aangepast a.d.h.v. de opmerking
f.	Verzocht wordt om in alinea 5.3.2.12 van de toelichting, onder verwijzing naar het gestelde onder punt b van de zienswijze, de leidingspecificaties te schrappen.	Zie voor beantwoording het gestelde onder punt b.
<p>Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toelichting <ul style="list-style-type: none"> ○ Paragrafen 5.3.2.12: De druk van de gasleiding is aangepast van 66 bar tot 66,2 bar; ○ Bijlage 1 bij de toelichting – Milieuaspectenstudie: paragraaf 5.4 - de druk van de gasleiding is aangepast van 66 bar tot 66,2 bar; • Regels <ul style="list-style-type: none"> ○ Artikel 14.1: Maximale druk van de gasleiding is aangepast van 66 bar tot 66,2 bar; ○ Artikel 14.3: Aangepast tot; "Het bevoegd gezag kan bij de omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten." ○ Artikel 14.4.1: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Punt a aangepast van "het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren" tot "het opslaan van materialen of stoffen"; ▪ Punt b aangepast van "het verlagen van de bodem of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld- en weghoogte" tot "het uitvoeren van grondbewerkingen, 		

<p>waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage”;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Punt f aangepast van “het aanbrengen van diepgewortelde beplanting en of bomen” tot “het aanbrengen en/of rooien van diepgewortelde beplanting en/of bomen”; ▪ Punt h toegevoegd: “het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.” ▪ Verwijzing in de alinea onder punt g aangepast zodat deze niet langer verwijst naar de punten a. tot en met g., maar naar a. tot en met h.; <p>○ Artikel 14.4.2: punt d toegevoegd; “zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.”</p>		
2.	<p>Fixet Hengelo Noord, Fixet Hengelo Zuid en DGN Retail p.a. Bergweg 9 7557 BS Hengelo Ingekomen 21-10-2013, 1017340</p>	
	<p>Fixet Hengelo Noord en Fixet Hengelo Zuid maken bezwaar tegen de komst van de Hornbach op het Seahorseterrein vanwege de volgende redenen;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stelt dat het huidige doe-het-zelf aanbod in Hengelo te groot is en zal in de huidige situatie al resulteren in een sanering van bestaande aanbieders; - Stelt dat het toevoegen van een mega-store is omzettechnisch onmogelijk en zal ten koste gaan van bestaande aanbieders, zoals de beide Fixet-vestigingen; - Stelt dat door het vestigen van een megastore de wijkfunctie van bestaande aanbieders komt te vervallen en het zal consumenten zullen uit de kernen trekken. Dit past niet bij een stad als Hengelo en het centrum zal hier last van ondervinden; - Stelt dat er wordt geen nieuwe werkgelegenheid toegevoegd aangezien de komst van de mega-store leidt tot verlies in bestaande werkgelegenheid. Er zal dus een verschuiving optreden van de bestaande arbeidsmarkt; - Stelt dat de komst van de mega-store inhoudt dat een aantal zelfstandige ondernemers hun baan verliezen. Zij zullen moeilijk of mogelijk geen werk vinden; - Stelt dat het plan voor het Seahorseterrein in de basis was het genereren van woningbouw op het terrein. Doordat daar nu van af wordt geweken, wordt de detailhandel de dupe. 	<p>Voor het Seahorseterrein geldt momenteel nog het bestemmingsplan Woolder Es uit 2004. Daarin is het terrein bestemd als bedrijf met de mogelijkheid van perifere detailhandel. Deze bestemming is gekozen omdat in het verleden ook perifere detailhandel op het terrein gelegen was. Zo hebben er o.a. een Big Boss-bouwmart, een Tegeltoko en een Seats & Sofa's gezeten.</p> <p>Omdat het bestemmingsplan voor de Woolder Es in verband met de actualisatie opnieuw vastgesteld dient te worden voor november 2014, is een actualisatiebestemmingsplan in voorbereiding, Woolder Es 2012. Dit bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen van 18 september tot en met 29 oktober 2013. Tegen dit ontwerpbestemmingsplan zijn 6 zienswijzen ingediend. Vier van deze zienswijzen richten zich op het toestaan van perifere detailhandel, of nog specifiek, een bouwmart op het Seahorseterrein. Dit terrein is de enige locatie binnen het plangebied waar perifere detailhandel is toegestaan.</p> <p>Voor het terrein is op dit moment geen concrete invulling meer conform de bestemming bedrijf met de mogelijkheid voor perifere detailhandel. Daarnaast is er in de gemeentelijke beleidsvisies al jarenlang een andere invulling op het terrein gedacht dan voornoemde bestemming. Op dit moment is een situatie ontstaan waarin geen concreet zicht is op welke ontwikkeling van het Seahorseterrein dan ook. Dit betekent dat op dit moment een studie over de toekomstige bestemming van het terrein gerechtvaardigd is. Bij deze studie zal ook overleg plaatsvinden met de huidige eigenaar van het terrein.</p> <p>De volgende stap in de procedure van het bestemmingsplan Woolder Es 2012 is vaststelling door de gemeenteraad. De gemeenteraad kan hierbij wijzigingen in het plan aanbrengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Ten aanzien van de reikwijdte van deze wijzigingen is de gemeenteraad echter beperkt. Dit blijkt ook uit</p>

		<p>de jurisprudentie. Indien de afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zodanig groot zijn dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld, dient de wettelijke procedure opnieuw te worden doorlopen. Om in deze fase van het bestemmingsplan het gehele Seahorseterrein nog te bestemmen tot woningbouw, leidt tot de vaststelling van een wezenlijk ander plan voor het terrein. Op basis daarvan zou het opnieuw ter inzage leggen van het gehele plan als ontwerp gerechtvaardigd zijn, zo niet vereist. Om de procedure van het actualisatieplan echter niet te frustreren (ivm met de verplichte actualisatie), zal er voor het Seahorseterrein een apart plan worden opgesteld. In dit andere plan kan dan tevens inzicht worden geboden in zowel de fysieke haalbaarheid van de bestemming (flora/fauna, archeologie, milieuhygiëne, etc) alsook in de economische uitvoerbaarheid ervan (het kostenverhaal op basis van hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening). De fase waarin het actualisatiebestemmingsplan Woolder Es 2012 zich nu bevindt, maakt het bieden van dergelijk inzicht en wellicht ook het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst voor de borging van kostenverhaal niet mogelijk. Gelet op voorgaande, wordt het Seahorseterrein dan ook buiten het actualisatiebestemmingsplan gelaten.</p> <p>Nu het Seahorseterrein buiten het plangebied wordt gelaten, heeft de zienswijze geen betrekking meer op het bestemmingsplan Woolder Es 2012. Voorgesteld wordt derhalve de ingekomen zienswijze ongegrond te verklaren.</p>
Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het bestemmingsplan niet aan te passen.		
3.	Stibbe Advocaten namens Praxis Vastgoed B. V. en Praxis Doe-het-zelf Center B.V. Postbus 75640 1070 AP Amsterdam Ingekomen 25-10-2013, 1017637	
a.	Wijst op de wettelijk verplichte belangenafweging en zorgvuldige voorbereiding die op het nemen van een besluit van toepassing zijn. Uit de toelichting blijkt niet dat voldoende kennis is vergaard over de betrokken belangen noch dat hierover een afweging heeft plaatsgevonden. Het verwijzen naar een voorgaand plan volstaat niet, gelet op jurisprudentie van de Raad van State. De belangenafweging dient dus telkens opnieuw plaats te vinden, waarbij bezien wordt in hoeverre er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit is nu des te meer van belang, aangezien op het Seahorseterrein geen bedrijven meer aanwezig zijn en er geen concreet zicht is op realisering van de bestemming.	Zie reactie onder 2.
b.	In het verlengde van hetgeen onder punt a is vermeld, blijkt uit de toelichting onvoldoende dat de vestiging van een nieuw bedrijf of	Zie reactie onder 2.

	nieuwe bedrijven niet zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.	
c.	De toelichting maakt evenmin duidelijk hoe de keuze om opnieuw perifere detailhandel mogelijk te maken op het Seahorseterrein, zich verhoudt tot de Detailhandelsvisie Hengelo 2006-2016 (geactualiseerd in 2012).	Zie reactie onder 2.
d.	Op basis van de definitiebepaling van perifere detailhandel (art. 1.73) in het ontwerpbestemmingsplan zijn ook bouwmarkten en tuincentra toegestaan. Uit een onderzoek van adviesbureau BRO d.d. 24 april 2012 inzake de vestiging van een bouwmarkt en tuincentrum op bedrijventerrein De Veldkamp te Borne blijkt dat er geen uitbreidingsruimte beschikbaar is voor tuincentra en dat er slechts beperkte ruimte is voor de komst van een nieuwe bouwmarkt. Op basis van het genoemde onderzoek is er geen tot beperkte distributieve ruimte binnen de regio en de gemeente Hengelo. Voor zover deze ruimte er al zou zijn, wordt deze nog verder beperkt door een aantal plannen voor nieuwe bouwmarkten in de regio.	Zie reactie onder 2.
e.	Op basis van de punten onder a. tot en met d. is het ontwerpbestemmingsplan strijdig met het vermelde onder 3:2 Awb (zorgvuldige voorbereiding van besluiten) en 3:4 Awb (goede belangenafweging).	Zie reactie onder 2.
Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het bestemmingsplan niet aan te passen.		
4.	Stichting Carmelcollege Drienerparkweg 16 7552 EB Hengelo Ingekomen 28-10-2013, 1017798	
a.	Constaateert dat de huidig aanwezige bebouwing het uitgangspunt is voor de maatvoering in het ontwerpbestemmingsplan. De school gaat op korte termijn gesloopt worden. De nieuwbouw zal compacter zijn; gedacht wordt aan 3 bouwlagen. Het bestemmingsplan belemmert dit. Verzoekt derhalve om een aanpassing van de opgenomen maatvoering naar een maximale bouwhoogte van 12 meter voor het gehele bouwvlak.	In het thans geldende bestemmingsplan is verzuimd om een maximale goot- of bouwhoogte op te nemen voor het betreffende bouwvlak. Op dit moment is er dan ook geen beperking t.a.v. de bouwhoogte van het Twickel College. Het ontwerpbestemmingsplan betekent dus hoe dan ook een beperking van de bestaande mogelijkheden. De maximale bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op de huidige bouwhoogte van het gebouw. Het verruimen van de bouwhoogte in het bestemmingsplan tot 12 meter voor het Twickelcollege leidt niet tot bezwaar.
Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan op het volgende punt aangepast:		
<ul style="list-style-type: none"> De maximale bouwhoogte op de verbeelding voor de percelen kadastraal bekend als sectie A, nummers 4520 en 4521 (Twickel College) wordt aangepast van 7 naar 12 meter voor het gehele bouwvlak. 		
5.	Lexence advocaten en notarissen namens Van Neerbos Bouwmarkten B.V., Postbus 75999, 1070 AZ Amsterdam Ingekomen 30-10-2013, 1017913, aangevuld 12-11-2013, 1008776	
a.	De (actuele) ruimtelijke aanvaardbaarheid van de bestemming bedrijf ter plaatse van het Seahorseterrein is ten onrechte niet	Zie reactie onder 2.

	onderzocht. De raad had moeten onderzoeken in hoeverre bij een te handhaven bestemming met onbenutte bouw mogelijkheden er nog wel sprake is van een ruimtelijke ordening.	
b.	Volgens cliënt is sprake van een evidente regionale overprogrammering voor wat betreft het planologisch toelaten van bouwmarkten.	Zie reactie onder 2.
c.	Het ongemotiveerd toelaten van een (nieuwe) bouwmarkt is in strijd met 3.1.6, lid 2 Bro. Dit artikel bepaalt namelijk dat nieuwe stedelijke functies niet zonder regionale afstemming mogelijk mogen worden gemaakt. Hieronder worden ook nog niet-gerealiseerde bestemmingen begrepen. Aangezien in de toelichting niet is onderbouwd dat de bestemming voorziet in een regionale behoefte, is het plan in strijd met de zorgvuldige voorbereiding.	Zie reactie onder 2.
d.	Verwijst voor wat betreft de actuele regionale behoefte naar de recente 'overspoeling' met bouwmarkten. Voorbeelden hiervan zijn het bestemmingsplan "Rhijnbeek" in Almelo en het nemen van een coördinatiebesluit door de gemeenteraad in Hengelo met het oog op een bouwmarkt-ontwikkeling. Op basis hiervan en ook gelet op verschillende zeer kritische regionale (distributie planologische) onderzoeken die beschikbaar zijn, kan niet meer gesteld worden dat er nog behoefte is aan een extra bouwmarkt. In dat verband is van belang dat het ontwerpbestemmingsplan geen blijkt geeft van een onderzoek naar het onwenselijke neveneffect van het ontstaan van leegstand elders binnen de gemeente.	Zie reactie onder 2.
e.	Verzoekt dan ook, op basis van de punten a. tot en met e., om het schrappen van de mogelijkheid van vestiging van een nieuwe bouwmarkt in de regels.	Zie reactie onder 2.
Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het bestemmingsplan niet aan te passen.		
6.	Stijl Advocaten namens firma VOF Westermaat Fase III, de besloten vennootschap Retail Park Hengelo B.V. en de besloten vennootschap Inter- Ontwerpfabriek B.V., Postbus 9101, 1006AC, Amsterdam Ingekomen 30-10-2013, 1017913, aangevuld 13-11-2013, 1008622	
a.	Cliënten zijn erfpachter, ontwikkelaar, verhuurder en vergunninghouder zijn voor Fase III van het retailpark Westermaat te Hengelo en uit dien hoofde belanghebbend, gelet op de grootschalige concurrerende detailhandelsbestemming in het ontwerpbestemmingsplan.	Zie reactie onder 2.
b.	Cliënten maken bezwaar tegen alle onderdelen van het gehele ontwerpbestemmingsplan om op die wijze het recht voor te behouden dat cliënten in beroep bezwaar kunnen maken tegen andere of nieuwe onderdelen van het vastgestelde plan.	Reclamant heeft reeds op 30 oktober een niet-gemotiveerde zienswijze ingediend, waarop hij 2 weken heeft gekregen dit gebrek te herstellen. Bij het herstellen van het gebrek verzuimt reclamant echter zijn bezwaar tegen het plan, behoudens de punten ten aanzien van het Seahorseterrein, nader te motiveren. Dit deel van de zienswijze is derhalve niet-

		ontvankelijk.
c.	Het ontwerpbestemmingsplan voorziet ten onrechte niet in een beperking van het aantal bouwlagen ter plaatse van het Seahorseterrein en staat ten onrechte ondergrondse bebouwing onbeperkt toe. Op deze wijze wordt binnen het bouwvlak van ruim 30.000m ² meer dan 90.000 m ² aan winkelgebouw toegestaan.	Zie reactie onder 2.
d.	De staat van inrichtingen laat 'detailhandel voor zover n.e.g.' toe. Uit artikel 4.3 blijkt echter dat detailhandel (met uitzondering van internethandel en/of telefonische colportage en/of het bezorgen van door particulieren gekochte goederen) als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Dit leidt tot onduidelijkheid. Duidelijkheid kan eenvoudig worden gegeven door de detailhandelsfuncties op de Staat van Inrichtingen te schrappen.	Zie reactie onder 2.
e.	Het opnieuw bestemmen van het Seahorseterrein met de mogelijkheid van perifere detailhandel is in strijd met het gemeentelijke detailhandelsbeleid, zoals neergelegd in de Detailhandel Hengelo 2006-2016, geactualiseerde beleidsvisie 2012, waarin staat dat perifere detailhandel zich alleen mag vestigen op bepaalde clusters, niet zijnde het Seahorseterrein. Op dat terrein mag slechts een detailhandelsvoorziening worden gehuisvest die maximaal buurtvoorzienend is. Het toe staan van grootschalige perifere detailhandel leidt tot een disbalans in de in het gemeentelijk detailhandelsbeleid beoogde detailhandelsvoorzieningenstructuur veroorzaakt.	Zie reactie onder 2.
f.	Het (opnieuw) toestaan van perifere detailhandelsvestigingen bedreigt de ontwikkeling en de levensvatbaarheid van de komst van de Bauhaus op Westermaat Plein Fase III. Dit is vanuit planologisch en economisch oogpunt zeer onwenselijk binnen de gemeente Hengelo.	Zie reactie onder 2.
g.	De komst van een bouwmarkt-gigant als de Hornbach heeft voor de omliggende woonwijk Woolder Es zeer onwenselijke gevolgen, waardoor een goed woon- en leefklimaat niet langer te garanderen valt.	Zie reactie onder 2.
h.	De ruimtelijke onderbouwing bij de herbestemming van het Seahorseterrein tot perifere detailhandel ontbreekt. Er is niet met onderzoeken onderbouwd dat er bij de herbestemming sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij dient van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden uitgegaan te worden in relatie tot de bestaande feitelijke situatie en niet tot de bestemde situatie. In voorliggend geval betekent dat, gelet op het gestelde onder punt c. dat er ruim 90.000m ² aan detailhandel kan worden toegevoegd.	Zie reactie onder 2.
i.	De gemeente stelt zich ten onrechte op het standpunt dat de planologische aanvaardbaarheid van de perifere detailhandelsbestemming niet onderzocht hoeft	Zie reactie onder 2.

	te worden, omdat het geldende bestemmingsplan een dergelijke invulling al toestaat. Zeker omdat de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan onbenut zijn gebleven.	
j.	De planologisch gewenste ontwikkeling voor het Seahorseterrein is woningbouw, zoals de gemeente zelf al meermalen aangeeft in het ontwerpbestemmingsplan. De eigenaar van de grond, AM, is echter niet voornemens om de woonbestemming te realiseren, maar de grond te verkopen aan de Hornbach. De gemeente meent dat zij hierdoor genoodzaakt is om het Seahorse opnieuw te bestemmen conform de oude bestemming. Dit is echter niet het geval. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat bestaand legaal gebruik in het algemeen dienovereenkomstig dient te worden bestemd, maar dat dit uitgangspunt onder meer uitzondering kan vinden indien het als zodanig bestemmen van bestaand legaal gebruik op basis van nieuwe inzichten niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Gelet op het al sinds jaren braakliggen van het Seahorseterrein, is er ook geen sprake van bestaand (legaal) gebruik. In het algemeen kan aan een geldend bestemmingsplan geen rechten worden ontleend. De gemeente erkent de mogelijkheid van het wegbestemmen ook en beperkt de gebruiksmogelijkheden van het Seahorseterrein in het ontwerp ook, zoals uit de toelichting blijkt. De planologische mogelijkheden op basis van het geldende bestemming zijn immers op bepaalde punten al beperkt, gelet op de planologische aanvaardbaarheid ervan. Invulling van het terrein met perifere detailhandel kan echter niet als planologisch aanvaardbaar worden geacht.	Zie reactie onder 2.
k.	Ten aanzien van het bestemmen van het Seahorseterrein voor woningbouw, stelt de gemeente dat dit niet mogelijk is. Het is namelijk niet aannemelijk dat die bestemming binnen de planperiode van 10 jaar wordt verwezenlijkt. De gemeentelijke structuurvisie, Hengelo 2030, heeft echter op het terrein woningbouw voorzien. De bevolking van Hengelo blijft zeker tot 2030 groeien en de kans lijkt voldoende realistisch dat de conjuncturele ontwikkeling van de economie in de komende 10 jaar leidt tot aantrekking daarvan. Door dit alles lijkt het voldoende realistisch het Seahorseterrein te bestemmen voor woningbouw, mede conform de structuurvisie Hengelo 2030. Jurisprudentie van de Raad van State lijkt overigens genuanceerder te zijn dan de gemeente stelt. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling kan een bestemming in het nieuwe bestemmingsplan alleen dan niet door	Zie reactie onder 2.

	de gemeenteraad worden vastgesteld, indien de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan c.q. de bestemming niet kan worden uitgevoerd binnen een periode van <i>in beginsel</i> tien jaar. De uitvoerbaarheid van de nieuwe bestemming dient slechts voldoende <i>aannemelijk</i> te zijn. Daarvoor is toereikend dat er binnen de planperiode behoefte <i>zal kunnen ontstaan</i> aan de bestemming.	
i.	Gelet op de onduidelijkheid van de ontwikkeling van het Seahorseterrein, had het meer in de rede gelegen om voor dit deel van het plangebied een beheersverordening vast te stellen.	Zie reactie onder 2.
m.	Gelet op de passieve risicoaanvaarding, zal herbestemming van het Seahorseterrein voor woningbouw niet leiden tot planschade voor AM, dan wel de Hornbach.	Opmerking van reclamant wordt ter kennisgeving aangenomen.
n.	Geconcludeerd wordt dat het ontwerpbestemmingsplan op tal van onderdelen in strijd is met de Wet en het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Verzoekt dan ook om de locatie Seahorse niet te bestemmen tot perifere detailhandel, maar tot wonen.	Zie reactie onder 2.
Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het bestemmingsplan niet aan te passen.		
7.	Onderwijsgemeenschap Titus Brandsma Locatie Alfrink, Semmelweisstraat 46, 7555 NT Hengelo Ingekomen 05-11-2013, 1018513	
	De zienswijze is ingekomen op 5 november 2013. De termijn voor het indienen van zienswijzen liep echter van 18 september tot en met 29 oktober 2013. Gelet op het feit dat men de zienswijze te laat heeft ingediend, is men niet-ontvankelijk.	
Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het bestemmingsplan niet aan te passen.		

Hengelo, 30-12-2013